

*Bechtel  
M. Sabbe*



STUDIE

VAN

M<sup>TER</sup> Guido SABBE

DOCTOR IN DE RECHTEN

NOTARIS

TE

IZEGEM

KOORNMARKT, 24-25

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE, le

Par devant nous, maître GUIDO SABBE, docteur en droit, notaire à résidence d'Izegem.

ONT COMPARU.

Monsieur Pierre-Joseph-Georges SAEY, patron-pâtissier, né à Mons le vingt-trois juillet mil neuf cent et cinq, et son épouse qu'il assiste et autorise à ces fins, madame Marthe DANEAUX sans profession, née à Wasmuel le deux décembre mil neuf cent et huit, demeurant ensemble à Mons, Grand'Place, numéro 13. Lesquels comparants nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :

Monsieur et madame Sacy-Daniaux, préqualifiés, sont propriétaires d'un immeuble de six appartements, sis à la Digue de la Mer à Middelkerke, ayant une superficie de TROIS ARES VINGT TROIS CENTIARES selon le cadastre et TROIS CENT DIX NEUF METRES CARRÉS NONANTE SIX DECIMETRES CARRÉS selon mesurage effectué par Laur SABBE, géomètre à Courtrai, dont plan annexé aux présentes: Cette su-

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

erficie com-

rend:

terrain  
commun, ayant  
une superficie  
de cent nonan-  
t trois mè-  
tres carrés  
septante neuf  
décimètres  
carrés.

Le jardin  
ayant une su-  
perficie de  
cent vingt  
six mètres  
carrés dix-  
sept décimè-  
tres carrés  
comme au ca-  
dastre Section

Le bien appartient aux époux Sacy-Daniaux pour avoir érigé les constructions et le terrain pour l'avoir acquis de la société anonyme "Société Générale Foncière Industrielle" à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par maître Robert De Leener, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, le seize mai mil neuf cent quarante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le premier juin mil neuf cent quarante-cinq, volume 3071, numéro 19. La dite société en était propriétaire comme faisant partie de ceux lui apportés aux termes de son acte constitutif reçu par le notaire Vanisterbeek à Bruxelles le dix-sept juillet mil neuf cent trente et un, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le seize septembre mil neuf cent trente et un, volume 2452, numéro 9, par la société anonyme "Westende Plage". Cette dernière société en était propriétaire comme faisant partie de ceux apportés aux termes de son acte constitutif reçu par le notaire Van Halteren à Bruxelles, le quatorze octobre mil neuf cent vingt-quatre, par la société anonyme Foncière et Industrielle Belge, siège à Bruxelles.

PLANS.

7 3 18.

envoi ap-  
rouvé.

Les comparants ont remis pour être annexé aux présentes :  
Un plan de la façade frontale dressé par l'architecte A. Coulon à Jamappes.

DIVISION-DESCRIPTION.

Note: Les mentions "gauche" "droite" s'entendent en faisant face à la façade de la Digue de Mer.

RIZ-DE-CHAUSSEE :

Appartements 1 et 2.

Parties communes : voir l'article 7 du règlement général de copropriété.

Parties privatives :

1<sup>o</sup> L'appartement numéro 1 "gauche" comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :  
Deux chambres à coucher chacune avec un lavabo et une douche, (eau courante, chaude et froide), un w.c., un li-ving, une cuisine, un hall, et en indivision avec les propriétaires de l'appartement 2, le jardin ayant une superficie de CENT VINGT SIX METRES CARRÉS DIX SEPT DECIMETRES
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent/millièmes dans les parties communes dont le terrain commun.

CARRÉS.

envoi approuvé.

2° L'appartement numéro 2 " droite " comprenant: -----

a) en propriété privative et exclusive: -----

Deux chambres à coucher chacune avec un lavabo et une douche (eau courante, chaude et froide), un W.C., un living, une cuisine, un hall, et en indivision avec les propriétaires de l'appartement 1, le jardin ayant une superficie de CENT VINGT SIX METRES CARRES DIX-SEPT DECIMI

TRES CARRES.

envoi approuvé.

b) en copropriété et indivision forcée: les deux cent/millièmes dans les parties communes dont le terrain commun.

PREMIER ETAGE: -----

Les appartements 3 et 4;

Parties communes: voir l'article 7 du règlement général de copropriété.

Parties privatives:

1° L'appartement numéro 3 " gauche " comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une entrée, un corridor, une cuisine, un living avec un petit balcon terrasse donnant sur la Digue de la Mer, une chambre à coucher avec lavabo et douche, un W.C., et une chambre à coucher avec lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les cent cinquante /millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2° L'appartement numéro 4 " droite " comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une entrée, un corridor, une cuisine, un living avec un petit balcon terrasse donnant sur la Digue de la Mer, une chambre à coucher avec lavabo et douche, un W.C., et une chambre à coucher avec lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée:

les cent cinquante /millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

DEUXIEME ETAGE: -----

Les appartements 5 et 6 :

Parties communes: voir l'article 7 du règlement général de copropriété.

Parties privatives :

1° L'appartement numéro 5 "gauche " comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une entrée, un corridor, une cuisine, un living avec un petit balcon terrasse donnant sur la Digue de la Mer, deux chambres à coucher avec lavabo et un W.C.

b) en copropriété et indivision forcée:

Les cent cinquante /millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2° L'appartement numéro 6 " droite " comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une entrée, un corridor, une cuisine, un living avec un petit balcon terrasse donnant sur la Digue de la Mer, deux chambres à coucher avec lavabo et un W.C.

b) en copropriété et indivision forcée:

les cent cinquante/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

DOCUMENT ANNEXÉ: Le règlement général de copropriété et d'actes annexes qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

#### TOIT.

Le toit au-dessus du deuxième étage constitue une partie commune. L'accès de ce toit est interdit sauf pour les nécessités communes et celles des antennes éventuelles.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements, chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-devant fixé de millièmes dans les parties communes dont le terrain, à l'exception du jardin. De ce fait donc, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et des parties communes, accessoire inséparable des parties privatives dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour le nombre de millièmes ci-devant précisé, nombre de millièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées, dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris. Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes dont le terrain, ne préjudicie pas aux droits que les comparants se réservent au chapitre "mitoyennetés" ci-après, ni à ce qui est dit aux articles 10, 11, 12, 13 et 14 du règlement de copropriété.

#### MITOYENNETÉS.

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires au building faisant objet du présent acte de base est faite aux frais des époux Sacy-Daniaux, préqualifiés.

Mais ces derniers se réservent le droit, expressément, de percevoir à leur seul profit, le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture qu'ils auront construit à leurs frais. Ce prix sera touché directement par les époux précités sur leur simple quittance et leur acquit sans l'intervention des copropriétaires du building.

Si toutefois les copropriétaires (leurs héritiers, successeurs, ayants droit ou ayants cause) devaient prêter aux époux Sacy-Daniaux précités leurs bons offices pour la perfection de l'opération et leur permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à la première demande, sous peine de dommages et intérêts. Les droits que se réservent ici les époux Sacy-Daniaux n'engendreront pour eux aucune responsabilité quelconque, ni aucune obligation de contribuer à la conservation, à la protection à l'entretien et aux réparations des murs et pignons précités.

#### ACTE DE BASE

Les frais, droits et honoraires du présent acte de base seront récupérés auprès de chaque acquéreur, au fur et à mesure de la passation des actes authentiques de vente ce à concurrence de deux mille cinq cents francs par appartement.

Le paiement de cette quote-part par les acquéreurs comporte la délivrance d'une copie libre de l'acte de base proprement dit et du règlement général de copropriété (à l'exclusion des plans) mais ne comporte pas le droit pour l'acquéreur à une expédition, laquelle sera remise au gérant de l'immeuble.

Le présent acte de base et le règlement de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent donc à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers, ayants droit, successeurs ou ayants cause à tous titres.

En conséquence tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

droits  
approuvé

CLAUSE COMPROMIS OTRE /

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ou interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause ou à défaut d'accord, par monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Turues, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité, sans appel ni recours quelconque.

DECLARATION :

Les comparants requièrent expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

ELLECTION DE DOMICILE :

Election de domicile est faite pour l'exécution des présentes par les comparants dans l'immeuble objet du présent acte.

DOMT ACTE :

Fait et passé à Isegen, en l'étude.

Date et en que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous notaire,

# REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

## CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code Civil (loi du 8 juillet 1924), les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la division et la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2. - Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3. - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

## CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

### Section I. Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4. - L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "Appartements" et "caves". Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à :

1. L'appartement dont il se réserve la propriété dans les parties communes de l'immeuble.
2. Les quantités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun, à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article 5.- Les parties communes sont divisées en mille millièmes attribués aux appartements dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs. Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Article 6.- Dénominations des parties privatives.- Quotes-Parts des copropriétaires dans les parties communes/

Voici le tableau indiquant les dénominations de ces parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

Rez-de-chaussés:

Appartement 1, avec jardin en indivision avec les propriétaires de l'appartement 2..... : 200/1000

Appartement 2 avec jardin en indivision avec les propriétaires de l'appartement 1..... : 200/1000

Premier étage : appartement 3 ..... : 150/1000

appartement 4 ..... : 150/1000

Deuxième étage: appartement 5 ..... : 150/1000

appartement 6 ..... : 150/1000

TOTAL GENERAL DES MILLIEMES ..... : 1000/1000

Article 7.- Parties communes:

Les parties communes de l'immeuble comportent notamment:

Le terrain sur lequel le building à appartements est construit avec une superficie de CENT NONANTE TROIS METRES CARRÉS SEPTANTE NEUF DECIMES- à l'exception du jardin ayant une superficie de CENT VINGT SIX METRES CARRÉS DIX SEPT DECIMETRES CARRÉS.

CARRÉS

approuvé

et appartenant en indivision aux propriétaires des appartements 1 et 2. Les murs et grilles de clôture et de refend, les aéras, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites servant à l'usage exclusif et particulier de ces appartements. Les entrées avec leur porte, le hall d'entrée, les escaliers, les cages à escaliers, les descentes des caves, le toit, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet dix neuf cent vingt-quatre et l'usage. Par étage et d'après les documents établis par Monsieur l'Architecte les parties communes comprennent donc :

-Sous-sol:

1°-a) une cave commune avec emplacement pour compteur d'eau et d'électricité, de gaz.

b) Deux dégagements avec emplacement pour une double armoire à provisions par appartement.

c) une cave commune servant de dépôt pour les fauteuils de plage, etc..

2° deux caves communes

3° un hall d'escalier

-Rez-de-chaussés:

La zone de recul vers la digue et ses clôtures; le porche d'entrée; le hall d'escalier avec escalier. Tous les dégagements jusqu'aux portes privatives des appartements, le tableau avec les compteurs d'électricité. Une descente vers les caves. Un aéra.

-Premier étage:

La cage d'escalier avec l'escalier, le palier, et les dégagements jusqu'aux portes privatives des appartements, un aéra.

-Deuxième étage:

La cage d'escalier avec l'escalier, le palier, les dégagements jusqu'aux portes privatives des appartements, un aéra, un lanterneau, un aéra

- Sur le toit:

La toiture.

Article 8.-

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits ou saisies qu'avec les appartements, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.



Article 9. - Parties Privatives.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et des caves à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et caves. Les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et caves qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple: compteurs particulières et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Article 10: - Modifications - Groupement de Propriété.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et caves, dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradation et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire ~~aux dits~~ d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base. Il est permis de réunir en un seul deux appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ~~M. 7~~, aussi longtemps qu'il sera en vie. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

lon  
i approu-

Article 12. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il vivra.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture .

Article 13. -

Les propriétaires pourront établir des postes privées de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.  
Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.  
Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 14. -

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. la même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II. Service et administration de l'immeuble.

ASSEMBLEE GENERALE.

Article 15. - Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 16. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 18. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au mois de septembre aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions. En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est ~~convocquée~~ convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins 25% des millièmes afférents à l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 19. - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, éventuellement par lettre recommandée. L'assemblée, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article 20. - Au cas où une ou plusieurs décisions importantes sont à prendre, un ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations importantes ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions mineures et de prendre ensuite de ces discussions toute délibération ayant force obligatoire.

Article 21. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un de copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative. Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée. A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de sa désignation restera attaché au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 22. - L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

voix  
cuvé.

Article 23. - Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs et à défaut, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes. La première année (exercice 1961), Mr DEBEYS fera partie de ce bureau avec voix délibérative. Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 24. - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 25. - Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés, à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix. Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article 26. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 27. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents millièmes. Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Article 28. - Les comptes de gestion du gérant, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant les communiquera au préalable aux copropriétaires; le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition. Semestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs, qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 29. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits, dont une copie est envoyée à chaque copropriétaire dans les quinze jours de la réunion. Tout copropriétaire peut consulter les dossiers et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

12

Section III - Répartition des charges et recettes communes.

A. PRINCIPE.

Art. 30. Il existe des compteurs particuliers de gaz et l'électricité et d'eau pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

CONTRIBUTIONS.

Art. 31. Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau annexé à l'acte de base. Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception. Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de ce jour.

COMPOSITION.

Art. 32. Les charges communes comprennent notamment :

1. Le gaz, l'électricité et l'eau de ville pour le service des parties communes.
2. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
3. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
4. Le remboursement des primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous par le gérant.
5. Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 33. - Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Article 34. - Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assessseurs, qui forment ainsi le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera jugé au point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 35. - Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les trois/quarts des voix pour la proposition soumise, à leur délibération.

Article 36. - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant les environs de La Panne, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. IMPÔTS

Article 37. - À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété, privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 38 - La responsabilité du fait de l'immeuble (articles 1386 du C.C.) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 39 - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES

Article 40 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

Section IV - Assurance et reconstruction.

Article 41 - L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout à une société d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par le gérant et les autres par le gérant ou par lui remboursent les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 42 - Chacun des propriétaires aura droit, s'il désire, à un exemplaire des polices.

Article 43 - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 44 - En cas de sinistre, les indemnités, allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

propriétaires  
de appartements  
voici approu-

Mais il sera nécessairement, tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause leur porter aucun préjudice: leur intervention devra donc être demandée.

Article 45. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci, contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix (les 3/4 des millièmes).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut un versement dans le dit délai. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires ~~maximales~~ qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.



Article 46.

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leur frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais éventuels de reconstruction.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 47.

Il est arrêté pour tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales.

Article 48.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gestion et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gestion et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Section I- Entretien.

Article 49.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 50.

La communauté des copropriétaires devra faire ramoner les cheminées dépendant des locaux toutes les fois que le syndic ou l'assemblée générale des copropriétaires le jugera nécessaire.

Section II- ~~Travaux~~ Ordre Intérieur.

Article 51.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre, et casser du bois que dans les caves. Les bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 52.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'épaves. Les tapis ne pourront être saisis et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par le syndic.

74

Article 53.-

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que broissage de tapis, literis, meubles, cirage de chaussures, etc..

Article 54.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 55.-

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens et des oiseaux, à titre de tolérance, toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de troubles dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra se soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/ quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Section III. - Aspect.-

Article 56.-

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets.

Section IV : Moralité - tranquillité .

Article 57. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leur locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphone sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils de net oyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article 58.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leur baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 59.

Les caves constituant des parties communes ne peuvent être aliénées.

Article 60. - Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Section V. - Destination des locaux.

Article 61. - Il ne peut être exercé dans l'immeuble, aucun commerce. Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, qu'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 62. - Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

~~Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.~~

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la grille d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres, pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article 63. - Il ne pourra être dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou inconfortables.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle ou chauffage à mazout pourra posséder un tank à mazout. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

La rentrée des personnes la nuit devra se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

Section VI. - Gérance.

Article 62. - Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs.  
 Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.  
 Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents; ~~il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.~~  
 Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.  
 Le conseil de gérance ~~se réunira~~ délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

Article 63. - Le gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un ~~propriétaire~~ copropriétaire et qu'il n'est pas appointé; il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 64. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur; de surveiller le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.  
 Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 65. - Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble.

Article 66. - Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 67. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.  
 En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 68. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.  
 Il présente semestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer le paiement des provisions, décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer le service de l'eau, desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de trois cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant, produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le gérant a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir d'eaux, qui lui sont procurées à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Article 75. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des charges communes.



Gelocht 22 Blad nagen, versending te Hagen.  
 de tweede januari 1900 één en zestig  
 boek 9 blad 32 vak 15 ontwaagen: honderd frank.  
 De ontwaagen  
 HEBRY

Overgeschreven ten kantore van grondpanden  
 de Heurne op 10 januari 1900 één en zestig  
 boek 4092 nummer 3.  
 ontwaagen: negenhonderd één en zeventig frank.